

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

1.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	
1.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN	<p>La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. - SAE SAS en adelante SAE SAS, es una sociedad creada mediante la ley 1708 del 20 de enero de 2014 con régimen privado de contratación, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 204 del 6 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Pereira, es una cuenta especial sin personería jurídica, es una sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupeficientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.</p> <p>Por lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones del artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. es la encargada de la administración de los bienes afectados por el trámite de la acción de extinción de dominio y los extintos, los cuales constituyen el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO.</p> <p>La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS en lo atinente a los bienes inmuebles debe buscar que los bienes sean autosostenibles, productivos, rentables y/o enajenables en los casos que establece la Ley, y se ha comprometido a impulsar acciones estratégicas que fomenten, fortalezcan y promuevan la ética pública y la transparencia.</p> <p>Así mismo, con lo determinado en el artículo 94 de la Ley 1708 de 2014, La SAE como administradora del FRISCO, podrá firmar cualquier acto o contrato con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, en este sentido y al administrarse más de 20.000 bienes inmuebles a nivel nacional, se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario en el país de venta y para arrendamiento, con el fin de generar estrategias de productividad, para los activos inmuebles del FRISCO.</p> <p>Por otra parte, la resolución 620 del 2018 del IGAC establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, mencionando que el Método de comparación de mercado es avalado como método de valoración ya que esta técnica busca establecer el valor del canon de arrendamiento, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del canon de arrendamiento.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene como antecedente un contrato con la Galería Inmobiliaria para la consecución de información del mercado inmobiliario para el segmento de la vivienda usada y debido al límite de su alcance se hace necesario realizar un proceso de contratación tendiente a la selección de un experto que suministre información del comportamiento del mercado inmobiliario en los segmentos de Oficinas, Comercial y Bodegas – Industrial.</p>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

2.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS	
2.1	<b>OBJETO</b>	Contratar el estudio de mercado inmobiliario para el suministro de información y monitoreo en las ciudades con mayor inventario de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados con el fin de que los bienes administrados por SAE sean autosostenibles, productivos, rentables y/o enajenables en los casos que establece la Ley.
2.2	<b>ALCANCE DEL OBJETO</b>	<p>Brindar la asesoría y entrega de las herramientas que permitan gestionar de manera eficiente y ágil los inmuebles que tiene la SAE bajo su custodia y administración.</p> <p><b>Alcance propuesta económica:</b></p> <p>1.Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio nuevo y usados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Caracterización por área, precio venta y arriendo (Incluyendo el valor del metro cuadrado).</li> <li>•Reporte trimestral inicialmente para las ciudades: Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara De Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena De Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué. Las ciudades anteriormente mencionadas fueron escogidas porque poseen el mayor portafolio en los diferentes segmentos administrados por SAE, se pueden presentar cambios de ciudades de acuerdo con los movimientos del portafolio de la Entidad.</li> </ul> <p>2. Data Analysis de la información recolectada.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Análisis cruzado de las variables oferta, demanda ejecutada, precios de renta y precios de venta para los tres segmentos corporativos de cobertura.</li> </ul> <p>3.Entrega de bases de datos de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados con los siguientes campos: Ciudad, dirección, Subzona, Barrio, Estrato, área, Valor (Arriendo/Venta), Antigüedad, Subtipo, Piso, Dependencias, Garajes, área Terraza, Costo Admón., Fecha Inicio Negocio, Tipo Negocio (Arriendo/Venta), Fecha Actualización, Días Definición, teléfono, \$m2 en las principales ciudades del país de forma semestral para uso de SAE. La primera entrega se debe realizar a los 2 meses de la suscripción del contrato.</p> <p>4.Entrega de resultados presencial (virtual en función de la contingencia sanitaria actual), informe de cifras trimestrales.</p> <p>5.Atención de las consultas específicas realizadas por SAE con plazo máximo de respuesta de 10 días hábiles por parte del Contratista.</p> <p><b>Indicadores Mensuales:</b></p> <p>1.Tasa de disponibilidad: Es la cantidad de metros cuadrados disponibles sobre el inventario base.</p> <p>2.Absorción Bruta: Total de transacciones de rentas y/o ventas durante un periodo específico.</p>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>3. Absorción Neta: Cambio neto en el espacio físicamente ocupado, entre dos periodos de tiempo. Puede ser positiva (inquilinos ocupan sus nuevos espacios) o negativa (dejan vacantes espacios antiguos).</p> <p>4. Precios promedio: Renta y venta.</p> <p>5. Absorción: Inventario ocupado en un periodo determinado.</p> <p>6. Inventario: Metros cuadrados de inmuebles monitoreados.</p> <p>Estos indicadores facilitan los procesos de diagnóstico y seguimiento de las políticas estipuladas por SAE, ya que permiten cuantificar los cambios que se presentan en determinados contextos de desarrollo, para así realizar un seguimiento adecuado para el cumplimiento de acuerdos, compromisos, planes, programas y proyectos y, así, generar alertas tempranas para el logro de los objetivos planteados.</p>
2.3	<b>DURACIÓN DEL CONTRATO</b>	La duración del presente contrato será por el término de un (1) año, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previa legalización del contrato.
2.4	<b>LUGAR DE EJECUCIÓN</b>	Para los efectos de supervisión, presentación de informes, facturas y demás documentos del presente contrato se dará en Bogotá, la recolección de las muestras se desarrollará a nivel nacional. Con su domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 93B número 13-47 ubicación de la Sociedad de Activos Especiales, donde se realizará la entrega de la información recolectada.
2.5	<b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b>	<p>El presupuesto estimado para la presente contratación corresponde a la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$893.690.004) incluido Iva.</p> <p>Los recursos requeridos se encuentran amparados en la disponibilidad presupuestal frisco No. 282 y en la disponibilidad presupuestal frisco vigencia futura No. 54</p>
2.6	<b>FORMA DE PAGO</b>	<p>El contrato se pagará en los siguientes términos:</p> <p>La Sociedad de Activos Especiales S.A.S realizará doce (12) pagos mensuales de SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (<b>\$74.474.167</b>) Incluido IVA, contra la entrega información y monitoreo de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados y de las actualizaciones de los reportes inmobiliarios.</p> <p><b>NOTA:</b> Los gastos especiales que se generen para la atención de la asesoría, tales como transportes, fotocopias, notificaciones etc. que eventualmente se causen a y/o aquellos gastos no especificados, se entiende que están incluidos dentro de los valores ofertados en la oferta económica presentada.</p> <p>El contratista deberá aportar junto con la factura, la certificación del cumplimiento del pago mensual de los aportes de sus empleados a los sistemas de Seguridad Social (salud, pensión y riesgos laborales), y aportes parafiscales (Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Caja de Compensación Familiar cuando a ello hubiere lugar), mediante certificación expedida por el representante legal o</p>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>revisor fiscal según el caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003.</p> <p>El valor facturado corresponderá al valor ofertado por el contratista, previa certificación de recibido a satisfacción y visto bueno del supervisor del contrato, y el pago se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria que el Contratista señale.</p>
2.7	<b>REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS</b>	<p><b>Formación y experiencia exigida del contratista:</b></p> <p><b>FORMACIÓN:</b> Conocimiento en la recolección, organización y análisis de la información del mercado de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados.</p> <p><b>EXPERIENCIA:</b> El proponente deberá contar con la experiencia necesaria acreditando mínimo diez (10) años de experiencia relacionada en la recolección, organización y análisis de la información del mercado de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados, aportando como mínimo (3) certificaciones de contratos ejecutados ya sea con entidades públicas o privadas, debidamente suscritas por la persona facultada por la entidad contratante. Cada certificación deberá tener como mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nombre o razón social del contratante.</li> <li>2. Nombre o razón social del contratista.</li> <li>3. Fecha de iniciación y terminación del contrato</li> <li>4. Objeto del contrato.</li> <li>5. Valor del contrato (Valor contrato principal más adiciones).</li> <li>6. La certificación debe venir debidamente suscrita por la persona facultada para expedirla.</li> <li>7. Si la certificación incluye varios contratos, se debe identificar en forma precisa si son contratos adicionales al principal o son contratos nuevos, indicando en cada uno de ellos sus plazos y valor.</li> </ol> <p>La certificación puede ser reemplazada por copia del contrato y su respectiva acta de recibo final a satisfacción, de lo contrario, no será tenida en cuenta para efectos de establecer el mínimo de experiencia requerida.</p> <p>En las certificaciones presentadas por el proponente para acreditar la experiencia, la suma de los trabajos realizados no debe superar el presupuesto estimado para la presente contratación.</p> <p>En el caso que el proponente sea una operación conjunta, la acreditación de la experiencia será el resultado de la suma de las experiencias soportadas por cada uno de los proponentes.</p> <p><b>REQUISITOS FINANCIEROS</b></p>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su capacidad para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.</p> <p>La verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE SAS, con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2020.</p> <p>Si el oferente no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2020, firmado por el Representante Legal y Contador Público o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, allegando fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, así como el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigentes a la fecha de cierre del presente proceso en la que conste la carencia absoluta de antecedentes disciplinarios.</p> <p>Los oferentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes indicadores de capacidad financiera. El cumplimiento de estos indicadores será aplicable para la realización del contrato:</p> <table border="1" data-bbox="570 995 1458 1157"> <thead> <tr> <th>INDICADOR</th> <th>INDICE REQUERIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Índice de Liquidez</td> <td>Mayor o igual a 1</td> </tr> <tr> <td>Índice de Endeudamiento</td> <td>Menor o igual a 75%</td> </tr> <tr> <td>Capital de Trabajo</td> <td>Mayor o igual al 50% del presupuesto</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Índice de Liquidez</b> <p>Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo. Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así:</p> <math display="block">\text{(Activo Corriente / Pasivo Corriente)}</math> </li> <li> <b>Índice de Endeudamiento</b> <p>Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la posibilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos. Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total.</p> </li> </ul>	INDICADOR	INDICE REQUERIDO	Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1	Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 75%	Capital de Trabajo	Mayor o igual al 50% del presupuesto
INDICADOR	INDICE REQUERIDO									
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1									
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 75%									
Capital de Trabajo	Mayor o igual al 50% del presupuesto									

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>(Pasivo Total / Activo Total)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Capital de Trabajo</b></li> </ul> <p>Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Se calcula con la siguiente formula:</p> $CT = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$ <p>En el caso que el proponente sea una Operación Conjunta, con participación de 2 o más proponentes, la acreditación de la capacidad financiera será el resultado de la suma de los componentes financieros de cada uno de los proponentes para el proceso de contratación; mediante la presentación del Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2020 de cada uno de los participantes.</p> <p>Si el proponente es una operación conjunta y no está inscrito en el RUP deberán presentar los mismos documentos exigidos en el párrafo como oferente individual.</p>
2.8	<b>OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cumplir con el objeto del contrato con la plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad; por tanto, no existe, ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vincula laboral alguno del contratista con SAE-SAS.</li> <li>Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.</li> <li>El contratista deberá certificar el pago de los aportes al sistema de salud, pensión, ARL y aportes parafiscales (Caja de compensación familiar, ICBF y Sena cuando a ella hubiere lugar), cumplimiento que podrá verificar SAE SAS antes y durante la ejecución del contrato y al momento de realizar la liquidación del mismo.</li> <li>Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato.</li> <li>Obrar de buena fe y lealtad en todas sus actuaciones.</li> <li>Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato, una vez se haya aprobada la garantía única de cumplimiento.</li> <li>No encontrarse incluido en el boletín de responsables fiscales, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 610 de 2000.</li> <li>Guardar total reserva de la información que obtenga de SAE en desarrollo del objeto contractual, ya que es de propiedad de la Entidad, salvo requerimiento de autoridad competente.</li> <li>No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes, cuando se presenten tales peticiones y amenazas.</li> <li>Informar inmediatamente al Supervisor, cualquier irregularidad que encuentre durante el cumplimiento de su gestión.</li> </ol>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Se obligue durante el tiempo de vigencia del contrato a cumplir con los procedimientos aplicables, las políticas y lineamientos de seguridad de la información definida por la Sociedad.</li> <li>12. Prestar sus servicios de acuerdo con las normas propias de su profesión o actividad.</li> <li>13. El contratista respetará las normas y reglamentos suministrados por SAE-SAS.</li> <li>14. EL CONTRATISTA, sus trabajadores o subcontratistas en el evento que requiera acceso a la red de SAE, en desarrollo del objeto del contrato, deberán; a. Tener instalado antivirus licenciado y actualizado; b. Mantener actualizado el sistema operativo de sus computadores; c. Firmar acuerdo de confidencialidad con SAE; d. el software utilizado dentro de las instalaciones de SAE a en su red debe ser licenciado.; e. Cumplir con el manual de tratamiento de datos personales, el cual puede ser consultado en la página web de la SAE.</li> <li>15. Presentar informes parciales y finales de ejecución impresos y en medio magnéticos de las actividades desarrolladas.</li> </ol>
2.9	<b>OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizar la entrega de la información en completo censo en una base de datos de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados, con sus características, precios, áreas, precios por m2, etc. Sectorizados por ciudad, en las principales ciudades del país de forma semestral. Así mismo, es de carácter obligatorio entregar de forma adecuada la visualización de los reportes obtenidos del ejercicio de campo.</li> <li>2. Soportar la entrega de informes de los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados, con los siguientes documentos: <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Resumen del comportamiento de cada segmento por ciudad en presentación PPT</li> <li>4. Resumen general del mercado corporativo y comercial en Colombia en PPT</li> <li>5. Sistemas de consulta para cada segmento. <ol style="list-style-type: none"> <li>d) Un informe trimestral por cada segmento.</li> <li>e) Los sistemas de consulta, incluyendo las bases de datos de los inmuebles.</li> <li>f) Data Analysis de la información recolectada. Análisis cruzado de las variables oferta, demanda ejecutada, precios de renta y precios de venta para los tres segmentos corporativos de cobertura.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>6. Entrega de bases de datos para uso de SAE con los siguientes campos: Ciudad, dirección, Subzona, Barrio, Estrato, área, Valor (Arriendo/Venta), Antigüedad, Subtipo, Piso, Dependencias, Garajes, área Terraza, Costo Admón., Fecha Inicio Negocio, Tipo Negocio (Arriendo/Venta), Fecha Actualización, Días Definición, teléfono, \$m2.</li> <li>7. Entrega de resultados presencial (virtual en función de la contingencia sanitaria actual), informe de cifras trimestrales.</li> <li>8. Entregar de forma oportuna la información contratada dentro de los plazos estipulados para tal fin y suministrar los accesos a los Dashboards interactivos y la página web del contratista a los funcionarios designados por la Sociedad de Activos Especiales SAE-SAS para acceder a dicha información.</li> <li>9. Programar las reuniones trimestrales en las que se revisará el comportamiento del mercado y se resaltarán los principales puntos a tener en cuenta en la gestión de activos.</li> </ol>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>10. Capacitar al personal designado por la Sociedad de Activos Especiales SAE-S.A.S. para el manejo de la información en el uso y aprovechamiento de las herramientas y programas de consulta.</p> <p>11. Atender las consultas realizadas por la Sociedad de Activos Especiales SAE-S.A.S., las cuales deberán ser resueltas en un término comprendido entre uno (1) y diez (10) días.</p> <p>12. Atender consultas de carácter específico, las cuales podrán generar honorarios adicionales, y el tiempo de respuesta de estas solicitudes se acordará entre las partes dada la naturaleza variada que pueden tener dichas consultas.</p> <p>13. Aceptar que la SAE se reserve el derecho de aprobar a rechazar cualquier elemento a parte que, a su juicio, no cumpla con las especificaciones establecidos en los estudios previos.</p> <p>14. El contratista no podrá ceder totalmente el contrato, sin la previa expresa y escrita autorización del Supervisor del contrato. En todo caso el Contratista podrá subcontratar las actividades que por su cuenta y riesgo haya tercerizado para el desarrollo del objeto contractual de que tratan estos Estudios Previos, sin que esto implique cualquier tipo de exoneración de responsabilidad a cargo de este.</p> <p>15. El contratista se obliga a mantener indemne a SAE SAS frente a cualquier reclamación o acción de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, que pudieran interponer el personal a su cargo o las personas que subcontrate para la ejecución del contrato. En virtud de lo anterior, el Contratista responderá ante SAE SAS por cualquier contingencia patrimonial y/o jurídica en que llegase a verse afectado o involucrado, debiendo salir en defensa de SAE SAS.</p> <p>16. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del objeto contratado.</p>
2.10	<b>OBLIGACIONES DE SAE</b>	<p>1. Entregar la información necesaria para el desarrollo de las actividades por parte del contratista.</p> <p>2. Pagar de manera cumplida el valor que se pacta en el contrato previa presentación de la factura, siempre que se haya recibido a entera satisfacción los servicios contratados por parte del supervisor, y se cumplan los requisitos establecidos para realizar el pago.</p> <p>3. Autorizar al contratista el acceso a la red de SAE cuando se requiera para el desarrollo de su contrato y verificar que se cumpla con el numeral 12 de las obligaciones generales.</p> <p>4. Dar a conocer al Contratista el Manual de Seguridad para Contratistas y verificar que se cumpla con el mismo.</p> <p>5. Ejercer la supervisión del contrato.</p> <p>6. Las demás que se desprendan de la naturaleza del presente contrato y se encuentren previstas en la ley</p>
2.11	<b>SUPERVISIÓN (Nivel Directivo o Asesor)</b>	La coordinación y control en la ejecución del contrato estarán a cargo del Gerente Técnico y/o quien este designe.
3.	<b>ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO</b>	
3.1.	<b>ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO</b>	La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS en lo atinente a los bienes inmuebles debe buscar que los bienes sean autosostenibles, productivos, rentables y/o enajenables en los casos que establece la Ley, y para ello busca compañías líderes mundialmente que cuenten con una amplia experiencia y un enfoque global que permitan poner en marcha

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

	<p>una estrategia de negocio, en la que se estudie minuciosamente las pautas de consumo de las diferentes zonas geográficas para conocer hasta qué punto la demanda de un servicio está estandarizada y, qué valor agregado se puede brindar de acuerdo con las necesidades de un tercero.</p> <p>Teniendo en cuenta la necesidad presentada por SAE, se envió solicitud de cotización a tres (3) compañías expertas en servicios de asesorías, valoración y evaluación del mercado inmobiliario, y a partir de estas se realizó un estudio de mercado que permita realizar una oferta comparable que se ajuste a las necesidades técnicas y económicas requeridas por la Entidad.</p> <p>Una vez recibidas las propuestas de dos (2) compañías vía correo electrónico las cuales sirvieron de base para determinar el presupuesto estimado y fijar los parámetros adecuados que garanticen una oportuna y correcta prestación del servicio, se procedió a realizar un comparativo entre el servicio ofrecido, tiempo de entrega y valor cotizado, arrojando el siguiente resultado:</p> <p><b><u>COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.</u></b></p>								
	<table><tr><th>Descripción del Servicio</th><th>Valor Mes + Iva</th><th>Valor Anual + Iva</th><th>Tiempo Contrato</th></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none"><li>· Diagnóstico de portafolio de inmuebles, Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio:<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Caracterización por área, precio venta o arriendo del portafolio de inmuebles de SAE en las ciudades de análisis, para así realizar una segmentación eficiente</li><li><input type="checkbox"/> Reporte trimestral para las ciudades: Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara De Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena De Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué.</li></ul></li><li>· Data Analysis de la información recolectada.<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Análisis cruzado de las variables oferta, demanda ejecutada, precios de renta y precios de venta para los tres segmentos corporativos de cobertura.</li></ul></li><li>· Entrega de bases de datos para consulta mediante sistema de información "Big Data". El acceso a esta información estará limitado a la vigencia del contrato.</li></ul></td><td>\$63.070.000</td><td>\$756.840.000</td><td>1 año</td></tr></table>	Descripción del Servicio	Valor Mes + Iva	Valor Anual + Iva	Tiempo Contrato	<ul style="list-style-type: none"><li>· Diagnóstico de portafolio de inmuebles, Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio:<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Caracterización por área, precio venta o arriendo del portafolio de inmuebles de SAE en las ciudades de análisis, para así realizar una segmentación eficiente</li><li><input type="checkbox"/> Reporte trimestral para las ciudades: Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara De Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena De Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué.</li></ul></li><li>· Data Analysis de la información recolectada.<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Análisis cruzado de las variables oferta, demanda ejecutada, precios de renta y precios de venta para los tres segmentos corporativos de cobertura.</li></ul></li><li>· Entrega de bases de datos para consulta mediante sistema de información "Big Data". El acceso a esta información estará limitado a la vigencia del contrato.</li></ul>	\$63.070.000	\$756.840.000	1 año
Descripción del Servicio	Valor Mes + Iva	Valor Anual + Iva	Tiempo Contrato						
<ul style="list-style-type: none"><li>· Diagnóstico de portafolio de inmuebles, Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio:<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Caracterización por área, precio venta o arriendo del portafolio de inmuebles de SAE en las ciudades de análisis, para así realizar una segmentación eficiente</li><li><input type="checkbox"/> Reporte trimestral para las ciudades: Pasto, Neiva, Buenaventura, Cali, Yumbo, Guadalajara De Buga, Candelaria, Manizales, Pereira, Cartago, Armenia, Ibagué, Medellín, Envigado, Bello, Cauca, Cartagena De Indias, Barranquilla, Santa Marta, Bucaramanga, Ocaña, Cúcuta, Villanueva, Villavicencio, Bogotá D.C., Fusagasugá, Soacha y Magangué.</li></ul></li><li>· Data Analysis de la información recolectada.<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Análisis cruzado de las variables oferta, demanda ejecutada, precios de renta y precios de venta para los tres segmentos corporativos de cobertura.</li></ul></li><li>· Entrega de bases de datos para consulta mediante sistema de información "Big Data". El acceso a esta información estará limitado a la vigencia del contrato.</li></ul>	\$63.070.000	\$756.840.000	1 año						

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Capacitación a funcionarios SAE en el sistema "Big Data".</li> <li>· Entrega de resultados presencial (virtual en función de la contingencia sanitaria actual), informe de cifras trimestrales.</li> <li>· Atención de consultas específicas con plazo máximo de respuesta de 10 días hábiles.</li> </ul>														
<b>CBRE</b>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción del Servicio</th> <th>Valor Mes + Iva</th> <th>Valor Anual + Iva</th> <th>Tiempo Contrato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio: Alcance para 27 ciudades. Caracterización por área, precio venta y arriendo (Incluyendo el valor del metro cuadrado).</li> <li>· Data Analysis de la información recolectada. Análisis cruzado de las variables para los tres segmentos corporativos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oferta</li> <li><input type="checkbox"/> Demanda Ejecutada (ventas)</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de renta</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de venta</li> </ul> </li> <li>· Entrega de bases de datos para uso de SAE: Entregable: bases de datos en función de las necesidades de la SAE para procesamiento de información.</li> <li>· Entrega de resultados presencial o virtual. Se realizará una presentación trimestral de resultados en función de la información disponible al momento de la reunión. Con dos grandes presentaciones al corte de cada semestre.</li> <li>· Atención de consultas específicas. 10 días hábiles de respuesta máximo para contingencias que estén dentro del alcance normal relacionado con los levantamientos de datos. Los tiempos para las consultas adicionales estarán acordados por las partes en caso de contingencias extraordinarias.</li> </ul> </td> <td>\$89.250.000</td> <td>\$1.071.000.000</td> <td>1 año</td> </tr> </tbody> </table>	Descripción del Servicio	Valor Mes + Iva	Valor Anual + Iva	Tiempo Contrato	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio: Alcance para 27 ciudades. Caracterización por área, precio venta y arriendo (Incluyendo el valor del metro cuadrado).</li> <li>· Data Analysis de la información recolectada. Análisis cruzado de las variables para los tres segmentos corporativos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oferta</li> <li><input type="checkbox"/> Demanda Ejecutada (ventas)</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de renta</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de venta</li> </ul> </li> <li>· Entrega de bases de datos para uso de SAE: Entregable: bases de datos en función de las necesidades de la SAE para procesamiento de información.</li> <li>· Entrega de resultados presencial o virtual. Se realizará una presentación trimestral de resultados en función de la información disponible al momento de la reunión. Con dos grandes presentaciones al corte de cada semestre.</li> <li>· Atención de consultas específicas. 10 días hábiles de respuesta máximo para contingencias que estén dentro del alcance normal relacionado con los levantamientos de datos. Los tiempos para las consultas adicionales estarán acordados por las partes en caso de contingencias extraordinarias.</li> </ul>	\$89.250.000	\$1.071.000.000	1 año						
Descripción del Servicio	Valor Mes + Iva	Valor Anual + Iva	Tiempo Contrato													
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Censo y caracterización del mercado Oficinas, Bodegas y Comercio: Alcance para 27 ciudades. Caracterización por área, precio venta y arriendo (Incluyendo el valor del metro cuadrado).</li> <li>· Data Analysis de la información recolectada. Análisis cruzado de las variables para los tres segmentos corporativos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oferta</li> <li><input type="checkbox"/> Demanda Ejecutada (ventas)</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de renta</li> <li><input type="checkbox"/> Precios de venta</li> </ul> </li> <li>· Entrega de bases de datos para uso de SAE: Entregable: bases de datos en función de las necesidades de la SAE para procesamiento de información.</li> <li>· Entrega de resultados presencial o virtual. Se realizará una presentación trimestral de resultados en función de la información disponible al momento de la reunión. Con dos grandes presentaciones al corte de cada semestre.</li> <li>· Atención de consultas específicas. 10 días hábiles de respuesta máximo para contingencias que estén dentro del alcance normal relacionado con los levantamientos de datos. Los tiempos para las consultas adicionales estarán acordados por las partes en caso de contingencias extraordinarias.</li> </ul>	\$89.250.000	\$1.071.000.000	1 año													
<p>Con los anteriores parámetros, se estableció el tiempo de ejecución del contrato en un año y se realizó una ponderación del valor de las cotizaciones recibidas por las diferentes empresas, determinando la base del presupuesto en \$893.690.004.</p>																
<b>4. ANÁLISIS DE RIESGOS Y COBERTURAS</b>																
<b>4.1. RIESGOS</b>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de</th> <th>Tipificación</th> <th>Impacto</th> <th>Probabilidad de</th> <th>Asigna al</th> <th>Asigna a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de	Tipificación	Impacto	Probabilidad de	Asigna al	Asigna a								
Tipo de	Tipificación	Impacto	Probabilidad de	Asigna al	Asigna a											

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		Riesgo			ocurrencia	Contratista	la Entidad
		Jurídico	No entregar el servicio en las condiciones exigidas	Alto	Probable	X	
		Jurídico	Cumplimiento del contrato	Alto	Probable	X	
		Técnico	No suministrar el bien y servicio de acuerdo con el ofrecimiento de la oferta presentada	Alto	Probable	X	
		Técnico	Calidad del servicio	Alto	Probable	X	
		Financiero	Incumplimiento en el pago en la fecha establecida	Insignificante	Improbable		X
		Financiero	Variación en los precios de mercado, necesarios para cumplir con el objeto y las obligaciones pactadas en el contrato	Insignificante	Posible	X	
4.2	<b>MECANISMOS DE COBERTURA</b>	<b>4.2.1 GARANTIAS</b>  <p>La Sociedad de Activos especiales S.A.S para garantizar el cumplimiento y la previsión de riesgos, determina que el proveedor deberá suscribir una garantía única para el cumplimiento del objeto y las obligaciones surgidas del contrato.</p> <p>El contratista deberá constituir a favor la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S, en calidad de asegurados y beneficiarios, en los términos establecidos en la normatividad y en el Manual de Contratación vigente, una garantía, que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS CON REGIMEN PRIVADO DE CONTRATACION o garantía bancaria expedida por un banco local que incluya los siguientes amparos, para cubrir los perjuicios y daños causados con ocasión de eventuales incumplimientos y desatención de las obligaciones derivadas del contrato:</p> <p><b>4.2.1.1 CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO</b></p> <p>Se garantizará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, incluyendo el pago de las multas y cláusula penal pecuniaria. Cubre a la Entidad contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento parcial o total de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o defectuoso.</p>					

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>Este amparo se constituirá por una cuantía igual al 20% del valor del contrato, el cual deberá permanecer vigente durante el plazo de ejecución y hasta dos meses más, contados a partir de la suscripción de este.</p> <p><b>4.2.1.2 CALIDAD DEL SERVICIO</b></p> <p>Cubre a la Entidad contratante de los perjuicios imputables al contratista garantizando que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de la mala calidad del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato.</p> <p>El amparo de Calidad de los servicios se debe constituir por un monto equivalente al 10% del valor total del contrato, con vigencia de un (1) año contado a partir de la terminación del plazo de ejecución.</p> <p><b>4.2.1.4 SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES</b></p> <p>Este amparo cubre a la SAE de los perjuicios que se le ocasionen, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a cargo de la Contratista y que tienen relación directa con la contratación de personal necesario para la ejecución del contrato amparado.</p> <p>Se constituirá por una cuantía del 5% del valor del contrato y deberá permanecer vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.</p>
5.	<b>FUNDAMENTO JURÍDICO E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR</b>	<p>El contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana, así como lo establecido en el Manual de Contratación de SAE a partir del 1 de junio de 2020, el cual es privado, y su naturaleza jurídica es única, esto es, que la sociedad, en materia contractual, no se rige por las leyes generales u ordinarias, aplicándosele preferentemente las especiales y las específicas que las instancias competentes profieran.</p> <p>Toda la contratación de la SAE SAS debe tener en consideración los fines y principios previstos en la Constitución Nacional, y en las leyes, así como las demás normas que las adicionen, modifiquen, reglamenten o sustituyan, los mandatos de buena fe, igualdad, buena administración, eficiencia y transparencia.</p> <p>Así mismo, se desarrollan de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa y la gestión fiscal al tenor de los cuales son aplicables las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, régimen de inhabilidades e incompatibilidades, conflictos de interés, y los principios generales del derecho. Es por esto, que las actuaciones de quienes intervengan en el Proceso de Contratación de la sociedad se desarrollen de acuerdo con los principios ya definidos normativa y jurisprudencialmente y las demás normas que los complementen, modifiquen o reglamenten que regulen el objeto de la presente contratación.</p>
5.1	<b>Régimen Jurídico Aplicable</b>	<p>El contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana, así como lo establecido en el Manual de Contratación de SAE a partir del 1 de junio de 2020, el cual es privado, y su naturaleza jurídica es única, esto es, que la sociedad, en materia</p>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		contractual, no se rige por las leyes generales u ordinarias, aplicándosele preferentemente las especiales y las específicas que las instancias competentes profieran.
5.2	<b>Mecanismo de selección</b>	<p>En el Capítulo IV establecido dentro del Manual de Contratación de SAE, la modalidad de selección a contratar será una <b>Concurso Público</b>: <i>Deberá acudirse a esta modalidad de contratación, cuando el valor de la obra, bien o servicio requerido sea superior a 500 SMMLV, y se publicarán los pliegos de condiciones en la página Web de la SAE SAS, y al menos una (1) vez en un diario de amplia circulación.</i></p> <p>La selección del contratista será objetiva y no se tendrá en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva. Cuando la SAE SAS reciba una sola oferta, verificará el cumplimiento de los requisitos o exigencias consagrados en los correspondientes pliegos de condiciones, términos de referencia o convocatoria, determinando así la viabilidad de su adjudicación.</p> <p>Una vez los proponentes interesados en participar en el proceso presenten la cotización en la que se describa el servicio y valor ofrecido por este, SAE evaluará cada una de las propuestas allegadas y únicamente serán tenidas en cuenta, aquellas que cumplan con todos los requisitos jurídicos, técnicos y financieros descritos en los presentes estudios.</p> <p>Para llevar a cabo la selección del proponente, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos para su calificación:</p> <p><b>OFERTA ECONÓMICA</b></p> <p>La oferta económica debe presentarse en el Formato No. 2 Oferta Económica con sujeción al presupuesto establecido y sin que ninguno de los valores allí consignados sobrepase el presupuesto estimado por la SAE, so pena RECHAZO DE LA OFERTA</p> <p>Cualquier inconveniente que se presente durante la ejecución del contrato debido a una mala elaboración del cálculo del costo de la propuesta será exclusiva responsabilidad del proponente, debiendo asumir los costos adicionales y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones.</p> <p>Cuando el proponente omita diferenciar el Iva que esté gravado, se entiende que está incluido dentro del valor presentado.</p> <p>La Sociedad de Activos Especiales S.A.S. se reserva la facultad de hacer correcciones aritméticas, cuando se adviertan inconsistencias en la oferta económica, el valor resultante será el que se tomará como oferta económica.</p> <p>Teniendo en cuenta que este punto es de la esencia de la oferta, no podrá estar condicionada, ni ser adicionada, modificada o completada después de haber sido</p>

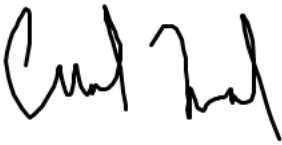
## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>presentada la oferta, a excepción de las aproximaciones que realice la Entidad. En caso de ser seleccionado el oferente deberá asumir los sobre costos que esto le ocasione.</p> <p><b>SELECCIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA MÁS FAVORABLE</b></p> <p>Sólo las propuestas presentadas por los proponentes que cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes serán objeto de evaluación y de calificación.</p> <p>La verificación se realizará sobre la base de los requisitos habilitantes que presenten los oferentes, las cuales deberán ajustarse a todas exigencias y requerimientos mínimos establecidos en los presentes términos de referencia.</p> <p>Se adjudicará el contrato al proponente quien cumpliendo con todos los parámetros aquí señalados y haya ofertado la oferta económica más favorable para la Entidad, representada en el menor precio.</p> <p><b>NOTA:</b> En caso de que la oferta económica presentada con el menor precio se identifique como una oferta artificialmente baja, la SAE solicitará al proponente que explique, justifique y ratifique las razones que sustentan el valor ofertado, los soportes matemáticos, financieros y económicos, y los demás que se consideren, con el fin de identificar si procede o no a adjudicación del proceso, en el evento de que se siga considerando artificialmente baja, la SAE adjudicará al segundo proponente que cumpliendo los requisitos habilitantes haya ofertado la siguiente oferta económica más baja, así en el orden de elegibilidad.</p> <p><b>CRITERIOS DE DESEMPATE</b></p> <p>En caso de empate entre dos o más proponentes, SAE definirá la adjudicación a favor del proponente que acredite mayor tiempo de experiencia en estudio y análisis del mercado inmobiliario en los segmentos de oficinas, bodegas y comercio para inmuebles nuevos y usados en Colombia.</p> <p>En caso de subsistir el empate, se otorgará la contratación al proponente que haya realizado primero la entrega por correo electrónico de la propuesta.</p>
6.	SI SON ORDENES DE BIENES O SERVICIOS INDICAR EL NOMBRE DEL POSIBLE CONTRATISTA	N/A
7.	DOCUMENTOS ANEXOS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formato No. 2 Oferta Económica.</li> <li>2. Cotizaciones que soportan el estudio de mercado.</li> <li>3. Certificado de disponibilidad presupuestal.</li> </ol>

## FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

7.1	No de DP (Disponibilidad presupuestal)	Número de DP FRISCO 282 Número de DP FRISCO Vigencia Futura 52
7.2	No de Línea Plan Anual de Adquisiciones	Los recursos requeridos, se encuentran amparados bajo el proyecto 2021LG373 la línea de plan de contratación LP-41.
7.3	Otros	

El presente estudio previo fue elaborado por la Gerencia Técnica de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.



**Andres Camilo Gonzalez Galvis**  
**Gerente Técnico**

Revisó: Giovanni Alejandro Lopez Insuasti  
Elaboró: Nicolás Jiménez Buitrago